

**AT A GLANCE
T1 2024**

LE MARCHÉ HÔTELIER EN FRANCE

L'HÔTELLERIE PORTE LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

shutterstock_2090401672Mr
Balko Oleg
1 Md €

INVESTI AU T1 2024

+51 %

VS T1 2023

63,8 €

REVPAR AU T1 2024

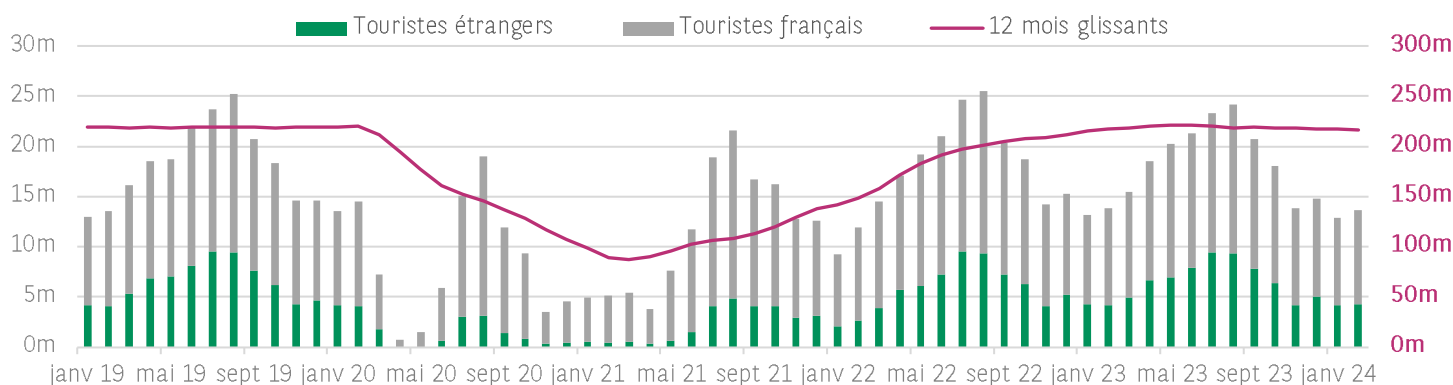
+2,1 %

VS T1 2023

CONTEXTE ÉCONOMIQUE

L'économie française a enregistré une augmentation de PIB de +0,9 % en 2023, grâce à un rebond au deuxième trimestre suivi par un second semestre atone. Le premier trimestre 2024 affiche en revanche +0,2 % t/t, porté par une reprise de la consommation (+0,4 %). Le recul de l'inflation, à +2,4 % en avril 2024, après une moyenne de +4,9 % en 2023, permet au pouvoir d'achat des Français de retrouver des couleurs. La consommation pourrait être le moteur de l'économie dans les trimestres à venir ; cette dernière devrait toutefois rester limitée en 2024 (+0,7 % attendu), mais pourrait repartir dès 2025 (+1,4 %). Le taux de chômage reste faible (7,3 % en France métropolitaine au T4 2023), bien qu'il ait légèrement remonté au cours des 3 derniers trimestres. Cela pourrait continuer en 2024.

Volume mensuel de nuitées en hôtel (en millions)



PERFORMANCES

Le nombre de nuitées en hôtel avait dépassé sa moyenne pré-covid au T2 2023, avec plus de 220 millions de nuitées enregistrées sur 12 mois au T2. Le tourisme domestique a cependant ralenti au deuxième semestre, avec une diminution de -6 % par rapport à la même période en 2022, qui constituait toutefois un record historique. Cette baisse est légèrement compensée par le tourisme international qui termine sa reprise (+1 % sur cette période) et qui s'est stabilisé légèrement en-dessous de sa moyenne de 2019. Cette trajectoire se poursuit en ce début d'année 2024, et le volume total de nuitées sur 12 mois est passé sous les 217 millions en février.

Le trafic aérien s'est également stabilisé légèrement en dessous de son niveau de 2019 (96 % du volume de passagers au T1 2024). Les liaisons avec l'Asie restent les plus en retrait, et notamment avec la Chine (-22 % par rapport à son niveau d'avant crise). Le nombre de touristes asiatiques continue cependant d'augmenter mois après mois, et représente une base de progression conséquente pour cette année, durant laquelle l'été s'annonce prometteur.

UN PRIX MOYEN TOUJOURS EN HAUSSE

Tous les indicateurs sont désormais au beau fixe pour l'hôtellerie, après quelques mois délicats.

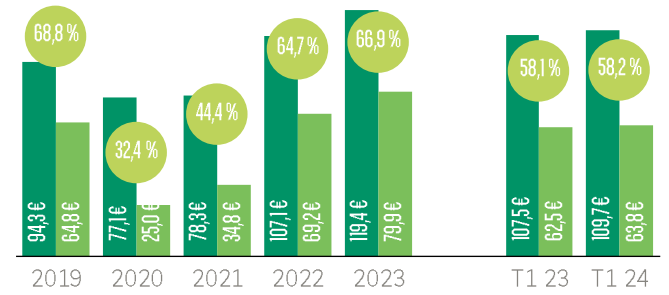
Les **taux d'occupation en hôtellerie sont en hausse** sur l'ensemble du territoire (+0,1 point vs T1 2023), avec une occupation s'affichant à 58,2 %. En mars, le taux d'occupation s'établit à 63,7 % (+2,1 points vs 2023).

Le **prix moyen au T1 est également en hausse** (+2,0 % vs T1 2023) et s'établit à 109,7 €, résultant du pricing power opéré par les hôteliers français.

Conséquence de ces hausses, le **RevPar affiche un résultat positif** à 63,8 € (+46,1 % vs 2022, et +2,1 % vs 2023).

Performances hôtelières en France

Toutes catégories, en € HT



■ Prix moyen ■ RevPar ● Taux d'occupation

Source: HMG, HMR Report

DES PERFORMANCES MITIGÉES

La fin d'année 2023 et le mois de janvier 2024 ont montré des signes de ralentissement dans un contexte économique et social perturbé. Les performances hôtelières ont toutefois rebondi à partir de février, l'embellie se confirmant en mars.

Le **segment haut de gamme** présente la plus forte évolution, lorsqu'on la compare à 2023, avec un RevPar progressant de +4,3 %. Son prix moyen s'établit à 246,9 €, en baisse de -1,3 % vs 2023.

L'**hôtellerie moyen de gamme** montre de solides performances également, avec un RevPar progressant de +2,2 % par rapport à 2023. Son prix moyen, s'établissant à 122,1 €, est en hausse de +0,5 % par rapport à 2023.

Les **établissements économiques et super-économiques**, quant à eux, voient leurs taux d'occupation chuter respectivement de -0,4 point et de -1,9 point.

Performances hôtelières en France à 3 mois

Toutes catégories, en € HT, variations comparées à la même période en 2023

Segment	Taux d'occupation		Prix moyen		RevPar	
Global	58,2 %	+0,1 pt	109,7 €	+2 %	63,8 €	+2,1 %
Super-éco	55,4 %	-1,9 pt	55,2 €	+2 %	30,6 €	-1,3 %
Économique	57,9 %	-0,4 pt	81,4 €	+1,3 %	47,1 €	+0,6 %
Moyen de gamme	60,0 %	+1 pt	122,1 €	+0,5 %	73,2 €	+2,2 %
Haut de gamme	61,0 %	+3,3 pts	246,9 €	-1,3 %	150,7 €	+4,3 %

Source: HMG, HMR Report

HAUSSE DE LA FRÉQUENTATION

Dans les grandes agglomérations de l'Hexagone étudiées, les taux d'occupation ont connu une évolution significative.

Paris affiche une progression de RevPar modérée (RevPar de 136,6 €, +0,4 % vs 2023), portée par un prix moyen élevé de 190,8 € (stable vs 2023). La capitale voit son niveau de fréquentation en hausse de +0,3 point vs 2022, à 71,6 %.

Du côté des régions, **Strasbourg** présente de belles performances, avec un RevPar en hausse de +13,6 % comparé à 2023 et un taux d'occupation de +3,8 points. La ville de **Nice** présente un RevPar en hausse (+4,4 % vs 2023) et un taux d'occupation de +2,4 points vs 2023.

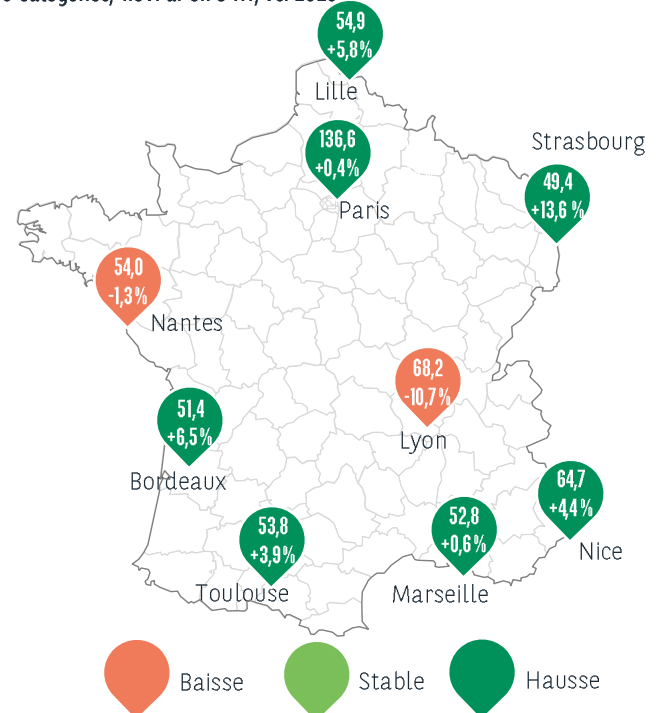
Bordeaux et **Toulouse** connaissent une trajectoire semblable : RevPar en hausse de +6,5 % pour la première, et de +3,9 % pour la seconde vs 2023.

Marseille présente un RevPar de +0,6 % comparé à 2023, mais affiche un taux de fréquentation en baisse de -1,1 point vs 2023. Il en va de même à **Lille**, où le RevPar est en hausse de +5,8 % mais la fréquentation est négative, s'affichant à -0,8 point.

Lyon a connu une baisse de son niveau de fréquentation de -3 points vs 2023. En l'absence du SIRHA, son RevPar est même en baisse de -10,7 % par rapport à 2023.

Performances hôtelières en France à 3 mois

Toutes catégories, RevPar en € HT, vs. 2023



● Baisse ● Stable ● Haussé

Source: HMG, HMR Report

UN INVESTISSEMENT TRÈS ATTRACTIF

Après une belle année 2023 pour l'investissement en hôtellerie, le T1 2024 est reparti sur les mêmes bases, en offrant d'excellentes performances.

Ainsi, **près d'un milliard d'euros** (+54 % vs le T1 2023) a été investi au T1 2024. Cela représente un montant bien supérieur à la moyenne décennale (2014 - 2023) de 470 millions (+106 %). Ce chiffre représente 35 % du total des investissements en immobilier d'entreprise lors de ce premier trimestre.

Cette performance illustre **l'intérêt des investisseurs pour l'immobilier alternatif et notamment l'hôtellerie**, cette typologie d'actif permettant de se diversifier alors que l'investissement en immobilier d'entreprise ralentit.

Preuve en est, la plus importante transaction du trimestre revient à l'hôtellerie : l'acquisition par QUINSPARK et MORGAN STANLEY du 4 étoiles Pullman Tour Eiffel (430 chambres).

HAUSSE DES TRANSACTIONS UNITAIRES

Parmi les principales transactions du trimestre, une grande majorité sont des **transactions unitaires** (33 vs 1 portefeuille).

Au total, 933 millions d'euros ont été investis sur des transactions unitaires, contre 38 millions sur des transactions de portefeuilles.

Parmi les transactions unitaires majeures, sont également à évoquer :

- l'acquisition par GRUPPO STATUTO du 5 étoiles Le Mandarin Oriental (135 chambres) ;
- l'acquisition du 4 étoiles Dame des Arts (109 chambres) par SONO HOSPITALITY GROUP.

Un seul portefeuille est à mentionner : le portefeuille de 10 résidences de tourisme (388 chambres), acquis par ALDERAN.

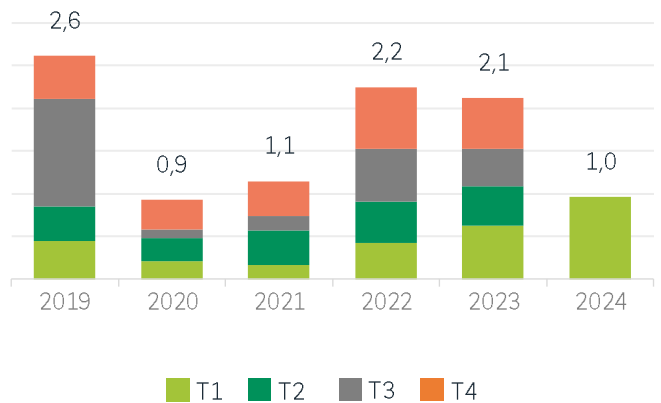
L'ÎLE-DE-FRANCE PORTÉE PAR DES TRANSACTIONS MAJEURES

En ce début d'année, les **régions représentent 25 % des montants** investis (243 millions d'euros), contre **75 % pour l'île-de-France** (728 millions d'euros). L'île-de-France est en effet portée par des transactions majeures, mentionnées précédemment.

Du côté des autres régions de France, on peut citer :

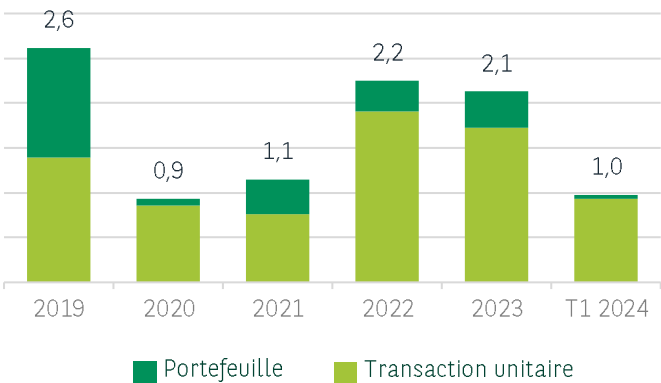
- l'acquisition de la résidence Eden Pierre et Vacances de Saint Tropez par EXTENDAM, SOHOMA et ADAMIA (104 chambres) ;
- le 4 étoiles Novotel Thalassa Oléron (104 chambres) a été acquis par CLR HÔTELS ;
- l'acquisition en VEFA, la seule du 1^{er} trimestre, du 3 étoiles Ibis Carbon Blanc, à proximité de Bordeaux (88 chambres) par ATALANTE.

L'investissement hôtelier en France par trimestre
En milliards d'euros



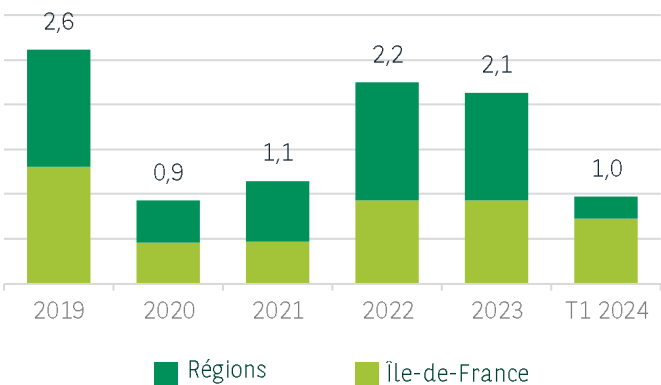
Source : BNP Paribas Real Estate

L'investissement hôtelier en France par typologie
En milliards d'euros



Source : BNP Paribas Real Estate

L'investissement hôtelier en France par localisation
En milliards d'euros



Source : BNP Paribas Real Estate



IMPLANTATIONS FRANCE

(janvier 2024)

ÎLE-DE-FRANCE

SIÈGE SOCIAL

50 cours de l'île Seguin
CS 50280
92650 Boulogne-Billancourt Cedex
Tél. : +33 1 55 65 20 04

AUBERVILLIERS

Parc des Portes de Paris
40 rue Victor Hugo
Bât 264 / 4ème étage
93300 Aubervilliers
Tél. : +33 (0)1 49 93 70 73

ERAGNY

Immeuble Tennessee
8 allée Rosa Luxembourg
BP 30272 Eragny
95615 Cergy Pontoise Cedex
Tél. : +33 (0)1 34 30 86 46

RÉGIONS

AIX-EN-PROVENCE

Parc du Golf - Bât 33
350, rue Jean René Guillibert
Gauthier de la Lauzière
Les Milles
13290 Aix-en-Provence
Tél. : +33 (0)4 42 90 72 72

ANNECY

PAE Des Glaisins
19, avenue du Pré-de-Challes
74940 Annecy-le-Vieux
Tél. : +33 (0)4 50 64 12 12

BIARRITZ

26 Allée Marie Politzer
64200 Biarritz
Tél. : +33 (0)5 59 22 62 00

BORDEAUX

Immeuble Opus 33
61-64, quai de Paludate
33800 Bordeaux
Tél. : +33 (0)5 56 44 09 12

DIJON

Immeuble Le Richelieu
10, boulevard Carnot
21000 Dijon
Tél. : +33 (0)3 80 67 35 72

GRENOBLE

285 rue Lavoisier
38330 Montbonnot
Tél. : +33 (0)4 76 85 43 43

LILLE

100, Tour de Lille
Boulevard de Turin
59777 Eurallille
Tél. : +33 (0)2 20 06 99 00

LYON

Silex 1
15 rue des Cuirassiers
69003 Lyon
Tél. : +33 (0)4 78 63 62 61

MARSEILLE

44, boulevard de Dunkerque
CS11527-13235 Marseille
Cedex 2
Tél. : +33 (0)4 91 56 03 03

METZ

WTC-Technopôle de Metz
2, rue Augustin Fresnel
57082 Metz cedex 3
Tél. : +33 (0)3 87 37 20 10

MONTPELLIER

Immeuble Le Triangle
26, allée Jules Milhau
CS 89501
34265 Montpellier Cedex 02
Tél. : +33 (0)4 67 92 43 60

MULHOUSE

Beverly Plaza
15, rue de Copenhague
67300 Schiltigheim
Tél. : +33 (0)3 89 33 40 50

NANCY

Immeuble Quai Ouest
35 avenue du XXème Corps
54000 Nancy
Tél. : +33 (0)3 83 95 88 88

NANTES

14, mail Pablo Picasso
BP 61611
44016 Nantes Cedex 1
Tél. : +33 (0)2 40 20 20 20

NICE

Immeuble Phoenix - Arénas
455, promenade des Anglais
06285 Nice Cedex 3
Tél. : +33 (0)4 93 18 08 88

ORLÉANS

16, rue de la République
45000 Orléans
Tél. : +33 (0)2 38 62 09 91

RENNES

Centre d'affaires Athéas
11, rue Louis Kerautret-Botmel
35000 Rennes
Tél. : +33 (0)2 99 22 85 55

ROUEN

Immeuble Europa
101 Boulevard de l'Europe
76100 Rouen
Tél. : +33 (0)2 35 72 15 50

STRASBOURG

Beverly Plaza
15 rue de Copenhague
67300 Schiltigheim
Tél. : +33 (0)3 88 22 19 44

TOULOUSE

Immeuble Elipsys
8/10 rue des 36 Ponts
CS 84216
31432 Toulouse Cedex
Tél. : +33 (0)5 61 23 56 56

TOURS

29, rue de la Milletière
37100 Tours
Tél. : +33 (0)2 47 44 70 58

CONTACTS

RESEARCH FRANCE

Johann LEGRAND
Chargé d'études Commerce & Hôtellerie
johann.legrand@realestate.bnpparibas

Lucie MATHIEU
Directrice Études & Data
lucie.mathieu@realestate.bnpparibas

TRANSACTION

Francis ASSÉNAT
Consultant Sénior - Hôtellerie
Tél. : +33 (0)6 47 99 89 56
francis.assenat@bnpparibas.com

EXPERTISE

Pauline LALOT
Responsable - Expertise & Conseil Hôtellerie
Tél. : +33 (0)6 07 57 14 32
pauline.lalot@bnpparibas.com

